

COMMUNE DE

BREUILLET

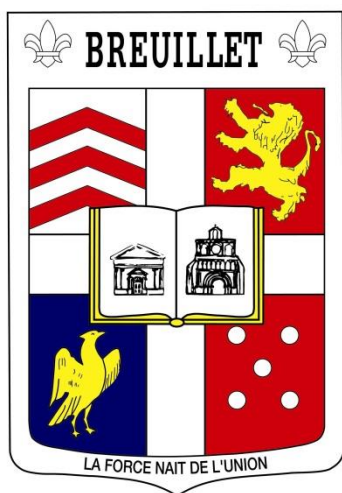
PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION N° 1 DU PLU

PIECE N° 2.0

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
ELABORATION	13 août 2015	25 juin 2019	27 février 2020
MODIFICATION SIMPLIFIEE	21 octobre 2020	/	25 mars 2021
MODIFICATION N°1	9 février 2023		
CACHET DE LA MAIRIE		SIGNATURE	

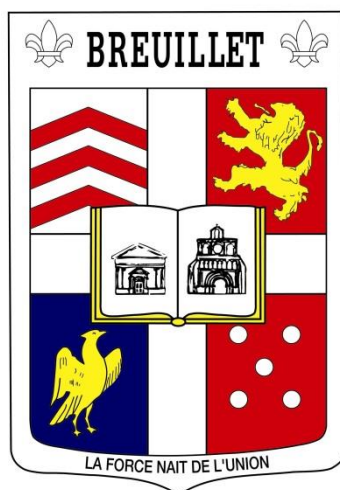


URBANISME & PAYSAGE

COMMUNE DE BREUILLET

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



	PREScription	ARRET	APPROBATION
ELABORATION	13 août 2015	25 juin 2019	27 février 2020
MODIFICATION SIMPLIFIEE	21 octobre 2020	/	25 mars 2021
MODIFICATION N°1	9 février 2023		
CACHET DE LA MAIRIE		SIGNATURE	

TABLE DES MATIERES

1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP	8
1.2. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES OAP SECTORIELLES.....	8
2.1. PRINCIPES DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	12
2.1.1. <i>Valoriser le caractère identitaire et patrimonial des paysages</i>	12
2.1.2. <i>Favoriser l'émergence de modes de vie durables et la mixité sociale</i>	12
2.1.3. <i>Modérer la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier et lutter contre l'étalement urbain</i>	12
2.2. PRINCIPES DE GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	12
2.2.1. <i>Orientations générales en matière de gestion des risques</i>	12
3.1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT.....	16
3.1.1. <i>Champ d'application</i>	16
3.1.2. <i>Modalités d'aménagement et d'équipement des sites</i>	16
3.2. ORIENTATIONS GENERALES D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE	16
3.2.1. <i>La prise en compte du contexte paysager</i>	16
3.2.2. <i>La qualité architecturale</i>	16
3.2.3. <i>La qualité paysagère</i>	17
3.2.4. <i>La qualité environnementale</i>	21
3.3. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	22
3.4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'AMENAGEMENT DES VOIES DE DESSERTE ET L'INTEGRATION DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENT	23
3.5. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	25
3.6. LES OAP SECTORIELLES	25

1. INTRODUCTION

1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, elles comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 122-1-9.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent notamment :

- ❖ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- ❖ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- ❖ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ❖ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ❖ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ❖ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 123-1-13.

Conformément à l'article L. 123-5 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans un rapport de compatibilité.

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

1.2. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES OAP SECTORIELLES

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Ils esquissent les principes d'aménagement avec lesquels le projet devra être compatible.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation dans lequel prendront place les projets d'aménagement (armature urbaine, trame éco-paysagère...). Ces schémas constituent donc un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- ❖ Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- ❖ Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement ;

- ❖ Les déplacements pour lesquels sont identifiés les principales voies, axes de transports et modes doux de déplacement ;
- ❖ Les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs ;
- ❖ Les espaces verts de loisirs et les équipements collectifs ;
- ❖ Les dispositifs d'accompagnement paysager (éléments à préserver, plantations à réaliser...).

2. PRINCIPES DU PADD A TRADUIRE DANS LES OAP

2.1. PRINCIPES DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1.1. VALORISER LE CARACTERE IDENTITAIRE ET PATRIMONIAL DES PAYSAGES

- ❖ Contenir les projets d'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles des villages (Breuillet et Taupignac) ;
- ❖ Préserver la trame boisée habitée existante pour maintenir la qualité du cadre de vie de Breuillet ;

2.1.2. FAVORISER L'EMERGENCE DE MODES DE VIE DURABLES ET LA MIXITE SOCIALE

Afin de développer les pratiques de proximité et rendre attractif le bourg de Breuillet, c'est en priorité en périphérie immédiate du cœur de vie que doivent se développer l'offre d'habitat et de services. Plusieurs leviers d'actions seront mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat autour du cœur de vie :

- ❖ La mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis et non boisés les plus stratégiques (surface supérieure à 2500 m²) ;
- ❖ La densification par division des parcelles déjà bâties ne présentant pas d'enjeu paysager particulier (parcelles non boisées) ;
- ❖ La diversification de l'offre en logements afin d'accueillir de jeunes ménages et de maintenir la vie de l'école. Il s'agit d'adapter l'offre en logement en fonction des besoins et de la diversité de la taille des ménages ;
- ❖ Proposer des logements adaptés (aidés, sociaux, seniors, ...) aux personnes à revenus modestes et aux personnes âgées.

2.1.3. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Pour la prochaine décennie, la commune projette de construire 285 logements (à l'exclusion des 20 logements vacants susceptibles d'être remobilisés) sur une surface totale d'environ 17ha avec un ratio moyen de 20% d'espaces publics. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à 500 m² et une densité portée à 20 logements par hectare en zone à urbaniser.

Ces 285 logements résulteront :

- ❖ De la densification des secteurs déjà urbanisés dans le Bourg de Breuillet et le village de Taupignac ;
- ❖ De l'urbanisation des dents creuses.

Les opérations d'urbanisme seront réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs ayant vocation à accueillir prioritairement ces opérations se situent dans les villages de Breuillet et Taupignac et sont au nombre de 16.

Cette densité de construction se doublera d'une intensité bâtie sur les projets situés dans le village de Breuillet et d'une organisation parcellaire permettant de libérer les emprises nécessaires à l'intégration paysagère des opérations et à la mise en œuvre des principes d'aménagement cités précédemment.

2.2. PRINCIPES DE GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.2.1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES

- ❖ Limiter le développement de l'urbanisation et l'accueil de population nouvelle sur les secteurs soumis à ces risques et à ces nuisances

- ❖ Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- ❖ Mettre en place des dispositifs techniques visant à limiter les risques d'inondation et la vitesse des ruissellements.
- ❖ La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ❖ Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers ;
- ❖ Privilégier le regroupement des accès dans les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- ❖ Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

3.1.1. CHAMP D'APPLICATION

Les orientations suivantes s'appliquent aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones AU).

3.1.2. MODALITES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES

L'opération (aménagements et constructions) doit s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la modération des surfaces imperméabilisées et anticipant le cas échéant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Chaque opération doit ainsi garantir les possibilités :

- ❖ De raccordement aux secteurs déjà urbanisés en termes de voirie et de réseaux divers,
- ❖ De réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3.2. ORIENTATIONS GENERALES D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.

3.2.1. LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE PAYSAGER

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

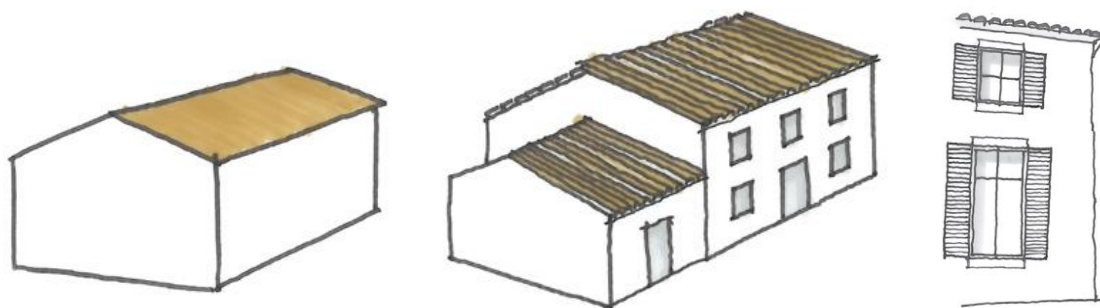
- ❖ La topographie naturelle (points bas pour la gestion des eaux pluviales...),
- ❖ Les structures éco-paysagères existantes sur le terrain ou en limite immédiate et leur composition (fossés, haies composées d'essences locales...),
- ❖ Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- ❖ Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- ❖ Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales) ou les points de vue remarquables (entrées de bourg).

3.2.2. LA QUALITE ARCHITECTURALE

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Au sein d'une même opération, les constructions devront présenter une cohérence architecturale d'ensemble afin de constituer un ensemble harmonieux, sans que cette cohérence soit prétexte à la duplication d'un modèle.

ILLUSTRATION DES QUALITES ARCHITECTURALES ATTENDUES



Principes architecturaux : Volumes simples, matériaux et ouvertures faisant référence à l'architecture traditionnelle

EXEMPLES DE FORMES URBAINES ECONOMES CONCILIANT DENSITE ET IDENTITE LOCALE



Opérations locales récentes affirmant une densité respectueuse de l'identité architecturale



*Habitat intermédiaire : Projet de 13 logements structurés autour d'un espace collectif à Marans
(Laurent Guillon - Architecte dplg)*

3.2.3. LA QUALITE PAYSAGERE

Le traitement paysager des espaces libres et des espaces publics sera également inspiré des motifs paysagers traditionnels (fossé-haie, verger, chênaie...). Il visera à constituer un liant paysager intégrateur essentiellement composé d'essences locales afin de « fondre » le bâti dans son environnement. Cet objectif sera particulièrement recherché sur les limites d'emprise et aux interfaces avec les espaces agricoles.



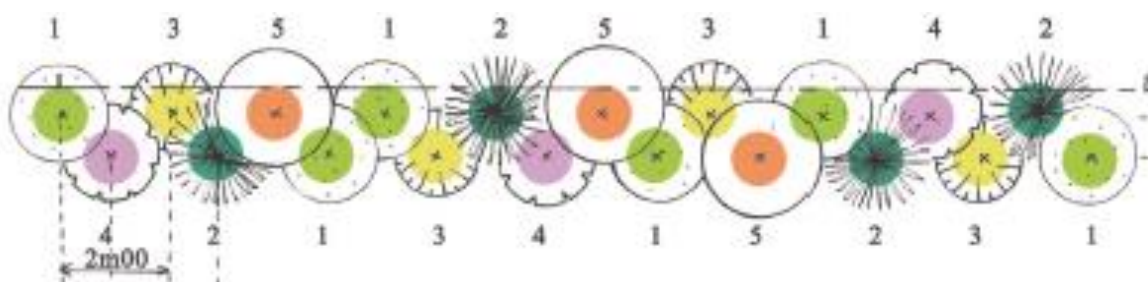
Traitement paysager des limites d'emprises



L'impact visuel du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement

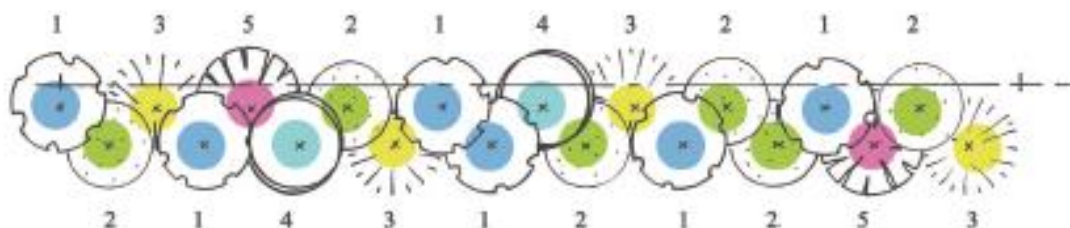


Exemple de gestion différenciée en bordure de voie



Système de plantation d'une bande boisée :

1_Carpinus betulus ; 2_ Corylus avellana ; 3_ Ligustrum vulgare ; 4_ Acer campestre ; 5_ Quercus ilex



Système de plantation d'une haie séparative semi-libre

1_Viburnum opulus ; 2_ Cornus sanguinea ; 3_ Salix atronicerea ; 4_ Carpinus betulus ; 5_ Ribes rubrum

LISTE DES ESSENCES COMMUNES DU POITOU-CHARENTES
A UTILISER DANS LA COMPOSITION DES HAIES, BOISEMENTS ET ALIGNEMENTS

Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
Acer campestre : Érable champêtre	Corylus avellana : Noisetier commun	Buxus Sempervirens : Buis commun
Alnus glutinosa : Aulne glutineux	Malus sylvestris : Pommier sauvage	Calluna vulgaris : Callune commune
Betula pendula : Bouleau verruqueux	Mespilus germanica : Néflier commun	Cornus mas : Cornouiller mâle
Carpinus betulus : Charme commun	Prunus avium : Merisier sauvage (Prunier merisier)	Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin
Castanea sativa : Châtaignier commun	Prunus mahaleb : Cerisier de Sainte-Lucie	Cytisus scoparius : Genêt à balais
Populus tremula : Peuplier tremble (Tremble)	Pyrus pyraeaster : Poirier sauvage	Erica cinerea : Bruyère cendrée
Quercus ilex : Chêne vert	Pyrus x amphigenea : Poirier hybride (pyraeaster x cordata)	Erica scoparia : Bruyère à balais (Brande)
Quercus petraea : Chêne Sessile (Chêne Rouvre)	Salix atrocinerea : Saule roux	Eunonymus europaeus : Fusain d'Europe
Quercus pubescens : Chêne pubescent	Salix caprea : Saule marsault	Hedera helix (lierre grimpant)
Quercus pyrenaica : Chêne tauzin (Chêne des Pyrénées)	Sambucus nigra : Sureau noir	Ligustrum vulgare : Troène commun
Quercus robur : Chêne pédonculé	Sorbus domestica : Sureau domestique (Cormier)	Lonicera xylosteum : Chèvrefeuille des haies
Salix alba : Saule blanc	Sorbus torminalis : Alisier torminal (Sorbier alisier)	Ribes rubrum : Groseillier rouge
Tilia cordata : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)	Tamarix ramosissima : Tamaris	Rosa agrestis : Rosier agreste (Rosier des haies)
Tilia platyphyllos : Tilleul à grandes feuilles		Rosa arvensis : Rosier des champs
		Rosa canina : Rosier des chiens (Églantier)
		Rosa tomentosa : Rosier tomenteux
		Salix purpurea : Saule pourpre
		Viburnum lantana : Viorne lantane
		Viburnum opulus : Viorne obier

Arbres de haut jet**Arbres intermédiaires et fruitiers****Arbustes****MILIEUX FRAIS ET HUMIDES**

Aulne glutineux
Peuplier noir
Peuplier tremble
Chêne pédonculé.

Saule blanc
Saule marsault
Saule osier
Sureau noir

Cornouiller sanguin
Bourdaie
Viorne obier

HAIES CHAMPETRES ET BOCAGE

Chêne sessile
Érable champêtre
Tilleul à petite feuille
Merisier

Alisier torminal
Charme commun
Pommier commun

Troène commun
Eglantier
Camérisier à balai

SOLS CALCAIRES SECS

Chêne Pubescent
Chêne vert
Érable de montpellier
Noyer commun
Tilleul à grande feuille

Alisier torminal
Amandier
Cerisier Ste Lucie
Poirier commun
Prunier Commun

Cornouiller mâle
Viorne lantane
Eglantier

BOISEMENTS

Chêne pédonculé
Châtaignier (milieu acide)
Merisier
Pin maritime

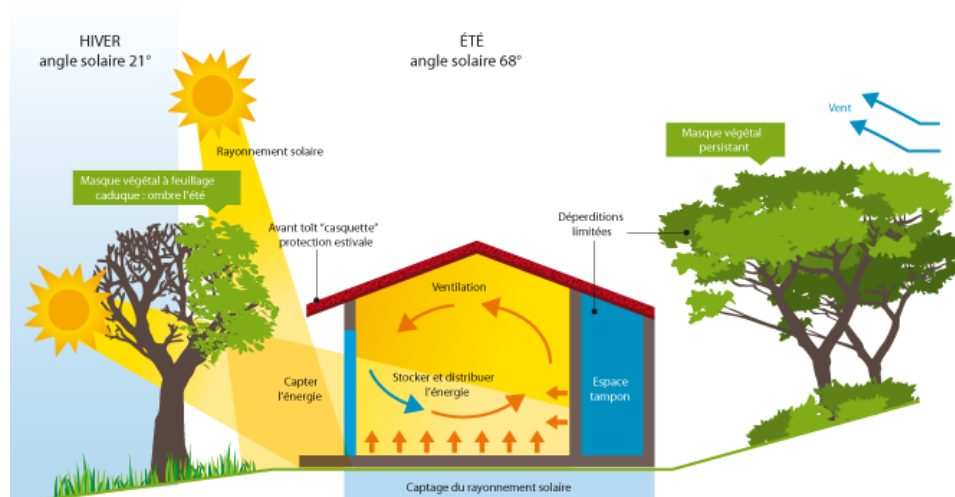
Alisier torminal
Charme commun
Pommier commun
Noisetiers

Houx
Viorne lantane
Buis
Troène commun

3.2.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments en vigueur.

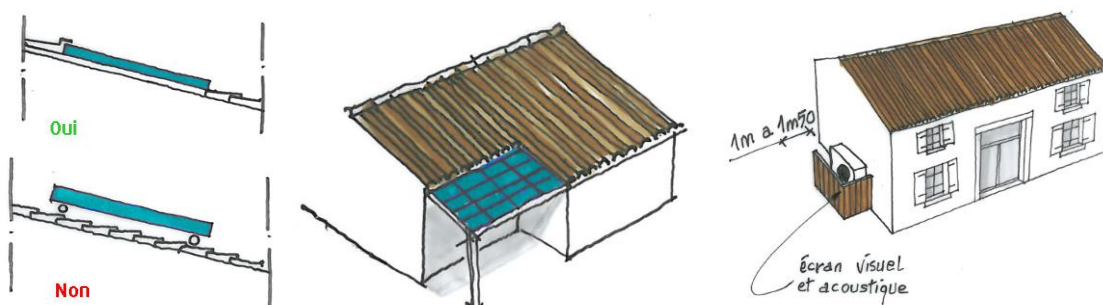


Les principes de la conception bioclimatique

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- ❖ La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- ❖ La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- ❖ La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- ❖ La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.



Les principes d'intégration des systèmes d'économie d'énergie - Source : Fiches conseil CAUE Charente

3.3. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans les zones AU, les opérations d'aménagement devront prévoir une gestion alternative des eaux pluviales compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du PLU, et avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.

Préconisations en termes de gestion des EP :

- ❖ Privilégier les revêtements perméables, notamment pour l'aménagement des aires de stationnement ;
- ❖ Conserver les fossés existants et les structures paysagères d'accompagnement ;
- ❖ Privilégier le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives intégrées aux espaces paysagers sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.

ILLUSTRATION DES PRINCIPES DE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX DE PLUIE



Limiter l'imperméabilisation des sols



Conserver les fossés existants et les structures paysagères d'accompagnement



Intégrer les ouvrages techniques (bassins, noues...) dans les espaces publics et les mettre en scène (rives naturelles, quai, passerelle de franchissement...) pour qu'ils participent à la qualité paysagère des quartiers.



3.4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'AMENAGEMENT DES VOIES DE DESSERTE ET L'INTEGRATION DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENT

Dans les zones AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement devront prévoir des emprises de voirie compatibles avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements actifs (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants, ou prévus par les schémas de secteurs.

Les projets d'infrastructures routières devront intégrer les principes suivants :

- ❖ S'inscrire dans une logique de maillage viaire fonctionnel et lisible (desserte principale, secondaire, tertiaire) tout en
- ❖ Proposer des profils de voies variés et dimensionner les chaussées au plus juste pour diversifier les ambiances urbaines, limiter l'imperméabilisation des sols et proposer une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.
- ❖ Assurer le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

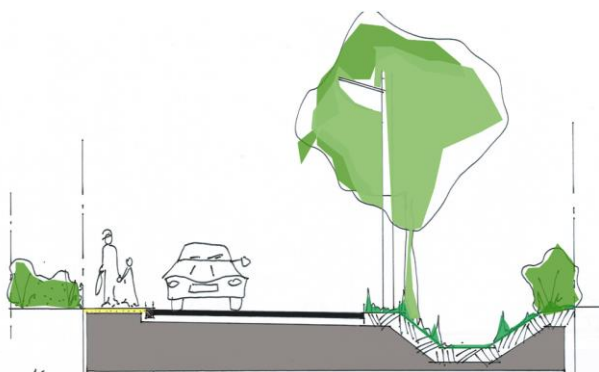
Les voies en impasse s'inspireront de la forme traditionnelle du quereux charentais pour réinterpréter la placette de retournement

Dans tous les cas, les voies devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer l'insertion dans le site.

Deux profils de principe illustrent le partage souhaitable de l'espace et les principes de traitement paysager sur ces voies nouvelles.

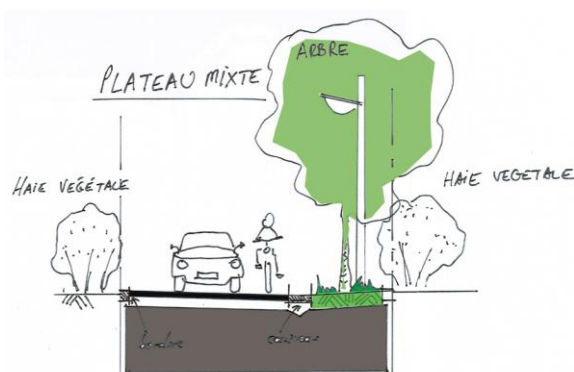
Ces coupes ont une valeur indicative et leur gabarit est à adapter aux emprises nécessaires pour assurer les différentes fonctions de la voie (circulations, gestion des eaux pluviales, mobilier et éclairage et stationnement le cas échéant) dans le respect des normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE



Profils de principe illustrant le partage souhaitable de l'espace sur les voies nouvelles

*Voie de desserte principale
(emprise de 10 à 15 mètres)*



*Voie de desserte secondaire
(emprise de 8 à 10 mètres)*



Exemple de voie structurante avec trottoir et noue



Exemple de voie partagée en impasse.



EXEMPLES DE CIRCULATIONS DOUCES



Trottoirs enherbé et cheminement doux



Voie mixte piétons-cycles

Dimensions minimales indicatives à prendre en compte pour l'aménagement des circulations douces (hors accotements paysager et hors obstacles) :

- ❖ 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
- ❖ 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- ❖ 3 mètres pour les emprises mixtes piétons - cycles

3.5. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations sectorielles d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéancier de réalisation.

Cependant, un principe de phasage des opérations est établi de la manière suivante :

- ❖ Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone AU) pour les opérations portant sur des petites surfaces ;
- ❖ Urbanisation en trois (3) tranches au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

			Phasage de l'opération	
Nom du secteur		Surface (ha)	Tranche unique	Tranche unique ou plusieurs tranches (selon découpage)
1	Le Grallet	0,95		x
2	Ortuge Sud	0,26		x
3	Theon	0,31		x
4	Ortuge Nord	0,29		x
5	La Touche Garnie	0,86		x
6	Le Billeau	0,24		x
7	Les Grands Prades	0,83		x
8	Magarin	0,51		x
9	Cimetière	1,50		x
10	Champagne	0,46		x
11	Piffrieres Nord	0,40		x
12	Piffrieres Sud	0,28		x
13	Arboretum	1,35		x
14	Eglise	0,9		x
15	Prieuré	0,38		x
16	Taupignac	0,39		x

3.6. LES OAP SECTORIELLES

Breuillet

Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmmations

1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

-  Périmètre des zones AU
-  Périmètre de la zone UB concernées par l'OAP n°7
-  Zone N
-  Espace Boisé classés(EBC)
-  Périmètre de protection des Monuments Historiques

2. PROGRAMMATION URBAINE

-  Secteur à densité modérée
Dominante de maisons individuelles avec jardin
Surface comprise entre 600 et 750 m² par logement
-  Secteur à densité médiane
Maisons individuelles avec jardin
Surface comprise entre 450 et 500 m² par logement
-  Secteur à densité renforcée :
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
Surface comprise entre 250 et 300 m² par logement

3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

-  Carrefour à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes de sécurité et d'accessibilité.
-  Voie de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
-  Voie de desserte partagée (impasse) à traiter en voie partagée et à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
-  Maillage de liaisons douces à créer / conforter

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

-  Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
-  Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
-  Système de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
-  Alignement d'arbres fruitiers / vergers à maintenir ou à créer
-  Placette de retournement et de stationnement regroupant les équipements collectifs et intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 50 250 500



Sources : Géoportail / Atelier du Périscope / SCAMBIO Urbanisme

1. Secteur du Grallet

Superficie totale : 9448 m²
Ratio d'espaces publics : 30 %
Nombre minimum de logements : 19
Part de logements sociaux : 6

2. Secteur Ortuge Sud

Superficie totale : 2611 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 4
Part de logements sociaux : 1

3. Secteur Théon

Superficie totale : 3100 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 5
Part de logements sociaux : 1

8. Secteur du Magarin

Superficie totale : 5140 m²
Ratio d'espaces publics : 10 %
Nombre minimum de logements : 7
Part de logements sociaux : 1

4. Secteur Ortuge Nord

Superficie totale : 2880 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 4
Part de logements sociaux : 1

5. Secteur de la Touche Garnie

Superficie totale : 6709 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 7
Part de logements sociaux : 2

6. Secteur du Billeau

Superficie totale : 2449 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 3
Part de logements sociaux : 0

7. Secteur des Grands Prades

Superficie totale : 8292 m² dont 4758 m² en zone AU et 3534 m² en zone UB
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 10
Part de logements sociaux : 2

9. Secteur du Cimetière

Superficie totale : 12 202 m²
Ratio d'espaces publics : 30 %
Nombre minimum de logements : 42
Part de logements sociaux : 31

10. Secteur Champagne

Superficie totale : 4641 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 8
Part de logements sociaux : 4

11. Secteur des Piffrieres Nord

Superficie totale : 3958 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 5
Part de logements sociaux : 2

12. Secteur des Piffrieres Sud

Superficie totale : 2758 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 3
Part de logements sociaux : 1

13. Secteur de l'Arboretum

Superficie totale : 13 470 m²
Ratio d'espaces publics : 35 %
Nombre minimum de logements : 29
Part de logements sociaux : 21

14. Secteur de l'Eglise

Superficie totale : 9030 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 15
Part de logements sociaux : 11

15. Secteur du Prieuré

Superficie totale : 3781 m²
Ratio d'espaces publics : 20 %
Nombre minimum de logements : 7
Part de logements sociaux : 5

16. Secteur de Taupignac

Superficie totale : 3897 m²
Ratio d'espaces publics : 25 %
Nombre minimum de logements : 4
Part de logements sociaux : 1

Breuillet

Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmes

1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Périmètre des zones AU
- Zone N
- Espace Boisé classés(EBC)
- Périmètre de protection des Monuments Historiques

2. PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à densité modérée
Dominante de maisons individuelles avec jardin
Surface comprise entre 600 et 750 m² par logement
- Secteur à densité médiane
Maisons individuelles avec jardin
Surface comprise entre 450 et 500 m² par logement
- Secteur à densité renforcée :
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
Surface comprise entre 250 et 300 m² par logement

3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Carrefour à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes de sécurité et d'accessibilité.
- Voie de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voie de desserte partagée (impasse) à traiter en voie partagée et à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer / conforter

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Système de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Alignement d'arbres fruitiers / vergers à maintenir ou à créer
- Placette de retournement et de stationnement regroupant les équipements collectifs et intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 50 250



Sources : Géoportail / Atelier du Périscope / SCAMBIO Urbanisme

VI.DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT		
	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
PROGRAMMATION D'HABITAT ET FORME URBAINE		Nombre indicatif de logements à produire Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle Formes urbaines attendues : ❖ Habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) ❖ Habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) ❖ Habitat collectif
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Implantation / voie : à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum Implantation / limites séparatives : recul ½ Hauteur, minimum de 3 mètres Emprise au sol maximum : 60 % Hauteur maximum : 7.5 mètres (R+1)	Aucune spécification
QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Les constructions doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager	Conception bioclimatique et recours aux énergies renouvelables
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en voirie et espaces verts collectifs et plantés. <u>Gestion des eaux pluviales :</u> Prescriptions du schéma directeur joint en annexe du PLU	<u>Espaces libres :</u> L'opération présentera un ratio d'espaces publics de 20 % environ, intégrant les voiries, les espaces verts, les circulations douces, les ouvrages de gestion des eaux pluviales et de petits équipements de proximité (jeux, bancs...) <u>Plantations :</u> Les espaces verts accompagnent la voirie créée, principalement sous forme de massifs jardinés plantés d'arbres d'alignement (essences locales communes ou fruitiers) Les haies champêtres ou brise-vent seront systématiquement étagées (strates herbacée, arbustives et arborescente) et exclusivement composées d'essences locales adaptées aux conditions édaphiques et climatiques Les stationnements seront systématiquement accompagnés de plantations. Celles-ci seront adaptées à chaque configuration Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre tige pour 4 places. Les arbres existants conservés peuvent être comptabilisés
EQUIPEMENTS ET RESEAUX		Tracé figuratif des OAP
STATIONNEMENT	Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum : ❖ Pour les logements de type T4, T5 et plus, deux places de stationnement par nouveau logement et 1 place banalisée pour 2 logements créés ❖ Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement et 1 place banalisée pour 2 logements créés	Les stationnements dédiés aux occupants des logements seront intégrés à la parcelle ou aux espaces communs et leur organisation limitera les surfaces imperméabilisées. Les places banalisées seront regroupées sur la voie publique.

1 Secteur du Grallet	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	9448 m ²
Localisation	Photographies	
		
	 	
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix	Desserte et accès	
Le secteur se situe à proximité du hameau du Grallet et constitue l'une des dernières dents creuses non boisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il répond ainsi à la conciliation nécessaire des objectifs de densification du village et de préservation du caractère boisé fixés par le PADD. Composé de jardins et de prairies, le site offre un paysage bucolique qui participe à l'identité rurale du quartier. La zone du Grallet offre en outre la possibilité d'une desserte viaire via la rue du Champ joli et le lotissement existant au sud et de deux accès piétons depuis la place du Grallet au Nord et depuis la route de Saint-Augustin au Nord-Ouest. Cet îlot réunit donc les conditions d'une desserte traversante et de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.	Le secteur constitue une enclave difficile d'accès. 3 points de desserte sont à valoriser dans le cadre de l'aménagement du secteur : ❖ Accès véhicules par le chemin du Champ joli (lotissement) ❖ Raccordement sur placette de stationnement ❖ Accès piéton depuis la place du Grallet au Nord	
	Topographie et gestion des EP	
	Le terrain présente une topographie peu marquée. Pente générale orientée vers l'Ouest L'aménagement du secteur nécessite le déplacement de la station de relevage des eaux usées et du bassin d'infiltration situés à l'entrée du site.	

1 Secteur du Grallet	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	9448 m ²
Schéma d'aménagement	Programmation urbaine	
	Ratio d'espaces publics : 30 % Taille moyenne de lots : 350 m² Nombre minimum de logements à produire : 19 Part de logements sociaux : 35 % (soit 6 unités) Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Forme urbaine attendue : Habitat intermédiaire et habitat collectif	
	Aménagement, voirie et équipements	
	Création d'une boucle de desserte à sens unique autour de l'îlot paysager central pour limiter l'imperméabilisation des surfaces et affirmer l'identité rurale du site. Aménagement d'un ouvrage de gestion des EP en cœur d'îlot (bassin sec d'infiltration non clôturé, pentes < 30%, débit de fuite vers le réseau communal régulé à 3l/s, conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales)	
	Principes d'intégration paysagère	
	Développement d'un habitat mixte à densité renforcée afin de libérer un cœur d'îlot vert intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin d'infiltration du lotissement à déplacer) ainsi que divers équipements (stationnement, espace pique-nique, jeux...) Préservation d'une parcelle de potager/verger à l'Ouest. Celle-ci servira de support au développement de jardins partagés et pourra intégrer un système de récupération des eaux pluviales Alignement des façades du bâti par séquence : Cette prescription est justifiée par la volonté de proposer une continuité bâtie autour du cœur d'îlot, afin que son architecture et sa densité participent à la composition de cet espace central	

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Breuillet, à proximité du hameau de Théon, dans un secteur résidentiel. Actuellement occupé par les jardins d'ornement des propriétés riveraines, cet ensemble de parcelles faiblement boisées constitue un potentiel de densification à maîtriser afin d'optimiser son urbanisation.

Les parcelles boisées situées au Nord font l'objet d'un classement en EBC. Les franges boisées sont à préserver ainsi que les essences forestières présentes sur la parcelle (chênes).

Desserte et accès

La parcelle 1611 offre en partie sud la possibilité de créer un accès viaire sur la route de L'Ortuge.

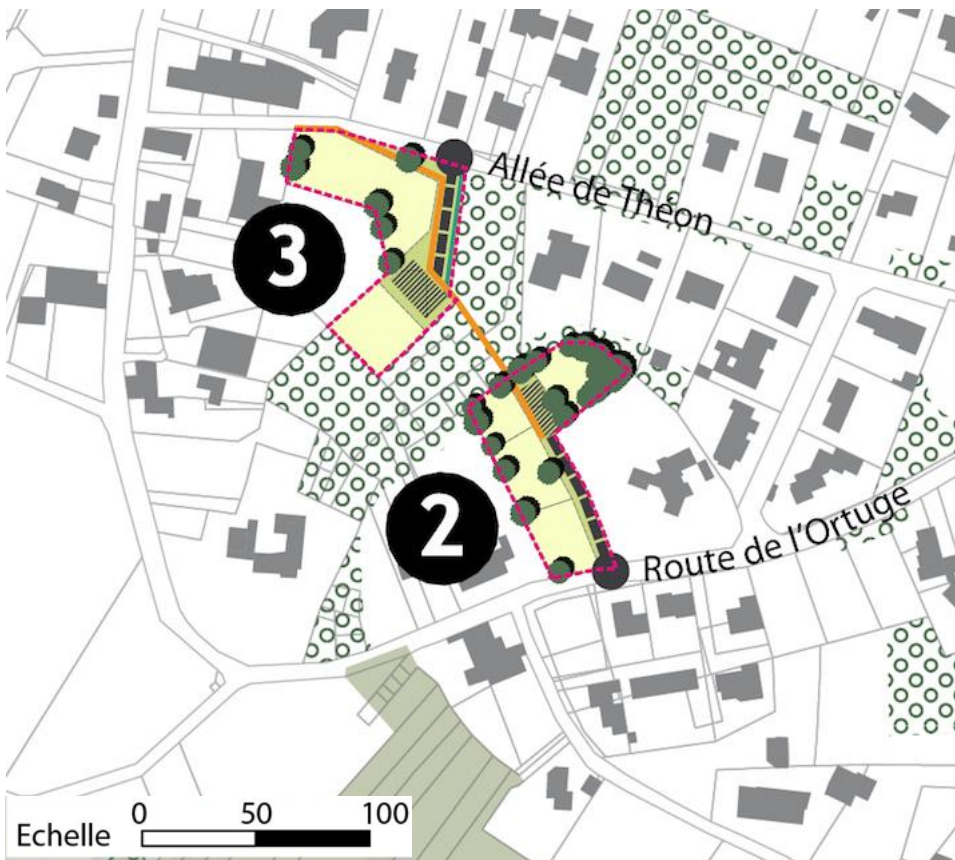
La proximité du secteur N°3 situé plus au Nord offre également l'opportunité de créer une liaison piétonne à travers l'EBC.

Cet îlot réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes et des possibilités de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une topographie peu marquée. La déclivité naturelle est probablement orientée vers l'Ouest.

Du fait de sa faible superficie, l'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu de gestion des eaux pluviales.

2	Secteur de l'Ortuge Sud	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie :	2611 m ²
Schéma d'aménagement		Programmation urbaine	
		Ratio d'espaces publics : 25 %	
		Taille moyenne de lots : 500 m ²	
		Nombre indicatif de logements à produire : 4	
		Part de logements sociaux : 25 % (soit 1 unité)	
		Typologies de logements : Logements individuels	
		Forme urbaine attendue : impasse résidentielle associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes.	
		Aménagement, voirie et équipements	
		Création d'une voie d'accès en impasse avec placette de retournement aménagée en courée collective. Point d'apport volontaire des containers individuels à aménager route de l'Ortuge, à l'entrée de l'îlot.	
		Possibilité d'aménagement d'une liaison piétonne à préserver en fond d'îlot.	
		Principes d'intégration paysagère	
		Préservation des lisières boisées et des essences forestières (chênes).	
		Alignement des façades du bâti autour de la placette de manœuvre : Cette prescription est justifiée par la volonté de regrouper les accès et de proposer une continuité bâtie autour de cet espace collectif.	

3 Secteur de Théon

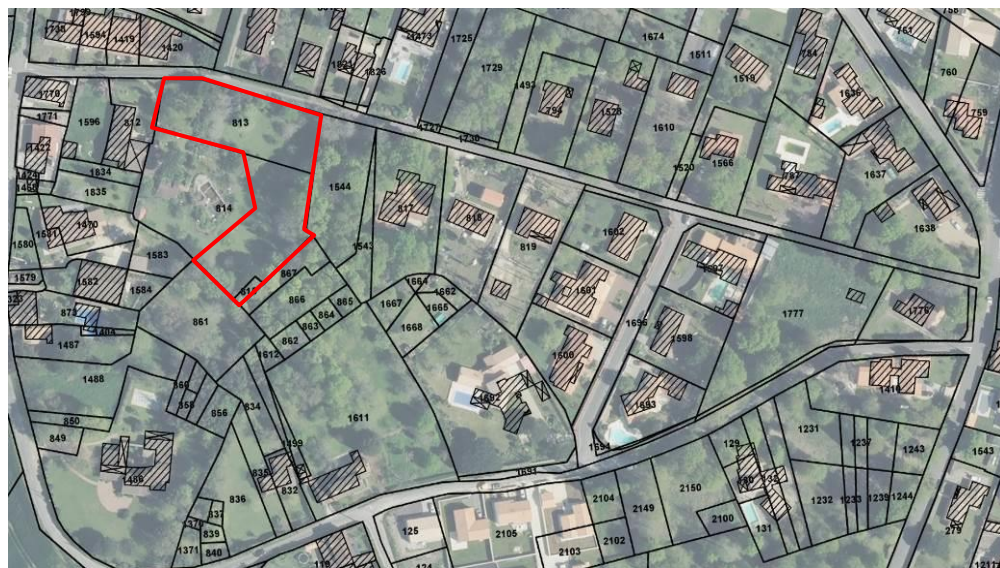
Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

3100 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Breuillet, à proximité du hameau de Théon, dans un secteur résidentiel. Actuellement utilisé comme jardin d'agrément par les propriétaires, cet ensemble parcellaire faiblement boisé constitue un potentiel de densification à maîtriser afin d'optimiser son urbanisation.

Les parcelles boisées situées au Sud font l'objet d'un classement en EBC. Les franges boisées sont à préserver ainsi que les essences forestières présentes sur la parcelle (chênes).

Desserte et accès

La parcelle 813 offre en partie Nord la possibilité de créer un accès viaire sur la route de L'Ortuge.

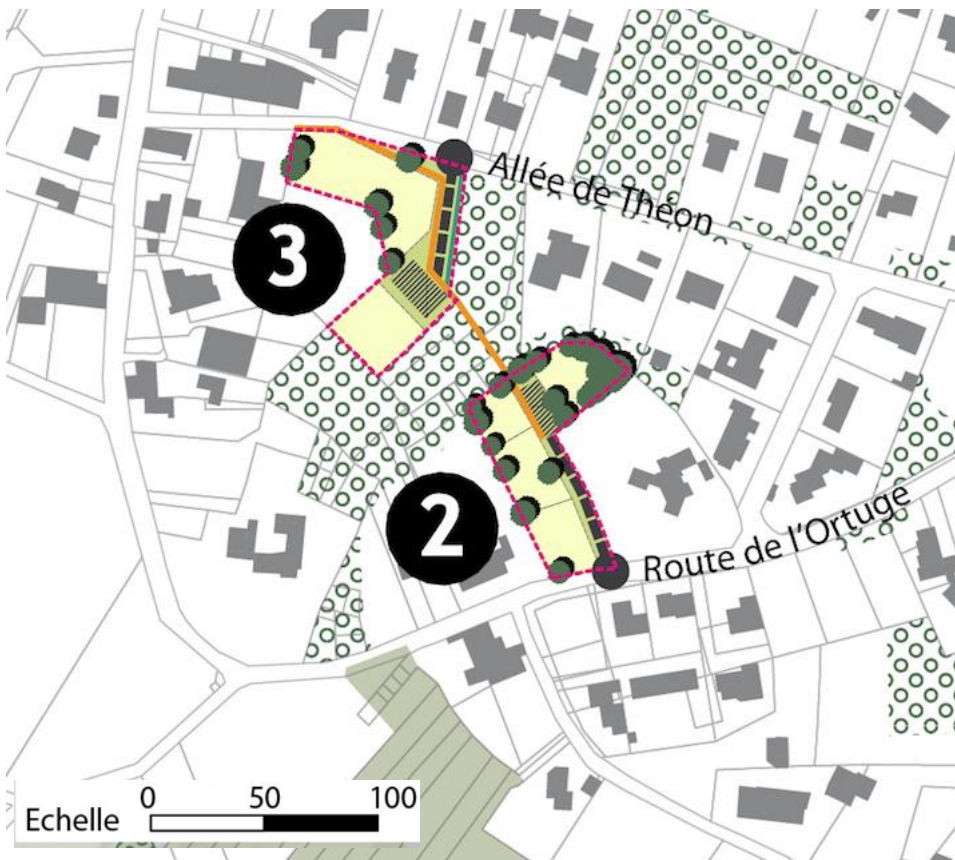
La proximité du secteur N°2 situé plus au Sud offre également l'opportunité de créer une liaison piétonne à travers l'EBC pour rendre l'îlot traversant.

Ce secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes et des possibilités de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une topographie peu marquée. Sa déclivité naturelle est probablement orientée vers l'Ouest.

Du fait de sa faible superficie, l'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu de gestion des eaux pluviales.

3	Secteur de Théon	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie :	3100 m ²
Schéma d'aménagement		Programmation urbaine	
		Ratio d'espaces publics : 25 % Taille moyenne de lots : 500 m ² Nombre indicatif de logements à produire : 5 Part de logements sociaux : 25 % (soit 1 unité) Typologies de logements : Logements individuels Forme urbaine attendue : impasse résidentielle associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes.	
		Aménagement, voirie et équipements	
		Création d'une voie d'accès en impasse avec placette de manœuvre. Point d'apport volontaire des containers individuels à aménager Allée de Théon, à l'entrée de l'îlot. Possibilité d'aménagement d'une liaison piétonne à préserver en partie sud.	
		Principes d'intégration paysagère	
		Alignement des façades rues sur l'allée de Théon afin de constituer un front bâti désaxé. Préservation des lisières boisées et des essences forestières (chênes).	

4 Secteur de l'Ortuge Nord

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

2880 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Breuillet, à proximité du hameau de Théon, dans un secteur résidentiel. Actuellement utilisé comme jardin potager, cet ensemble parcellaire faiblement boisé a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Desserte et accès

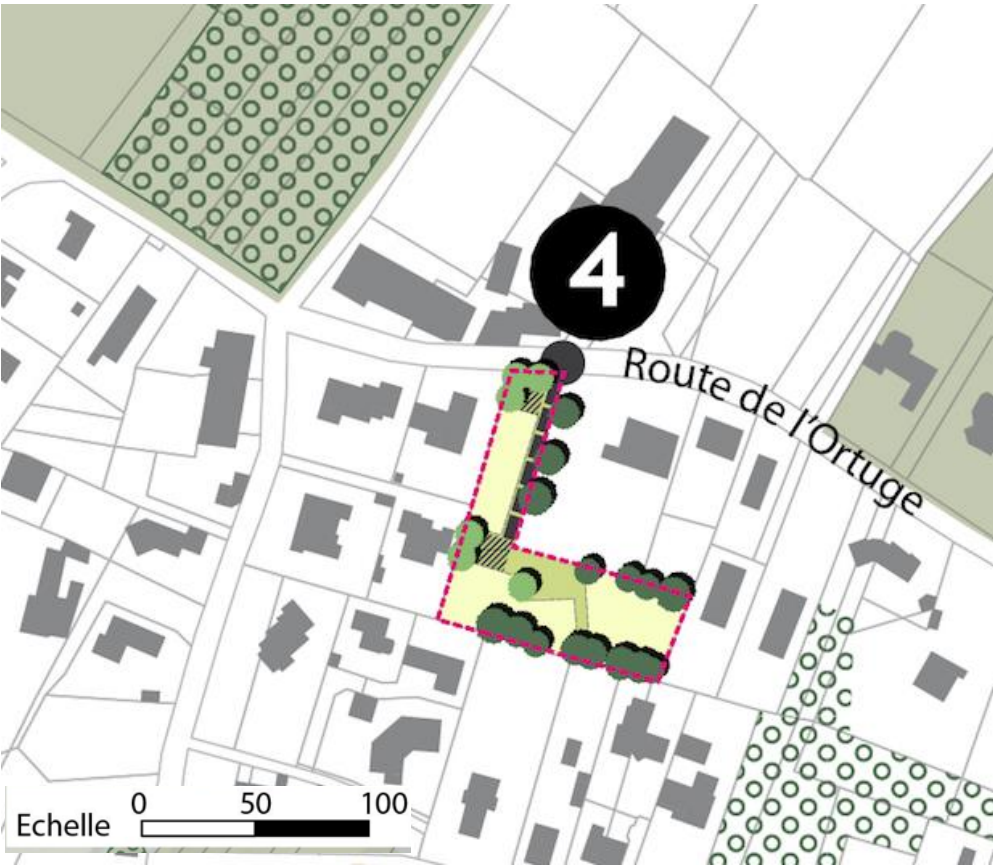
Les parcelles 637 et 638 offrent la possibilité de créer un accès viaire depuis la route de l'Ortuge.

Ce secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une topographie peu marquée. Sa déclivité naturelle est probablement orientée vers le Nord.

Du fait de sa faible superficie, l'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu fort pour la gestion des eaux pluviales.

4	Secteur de l'Ortuge Nord	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie :	2880 m ²
Schéma d'aménagement		Programmation urbaine	
		Ratio d'espaces publics : 25 %	
		Taille moyenne de lots : 500 m ²	
		Nombre indicatif de logements à produire : 4	
		Part de logements sociaux : 25 % (soit 1 unité)	
		Typologies de logements : Logements individuels	
Forme urbaine attendue : impasse résidentielle associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes.			
		Aménagement, voirie et équipements	
		Création d'une voie d'accès en impasse avec placette de manœuvre.	
		Point d'apport volontaire des containers individuels à aménager Route de l'Ortuge, à l'entrée de l'îlot.	
		Principes d'intégration paysagère	
		Alignement des façades du bâti autour de la placette de manœuvre : Cette prescription est justifiée par la volonté de regrouper les accès et de proposer une continuité bâtie autour de cet espace collectif.	
		Préservation des arbres remarquables et des essences forestières situés en limite parcelle pour préserver le caractère boisé et filtrer les vis-à-vis.	

5 Secteur de la Touche Garnie

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

6700 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Breuillet, à proximité du hameau du Billeau, dans un secteur résidentiel.

Cet ensemble parcellaire est principalement composé de jardins. Il a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Desserte et accès

Le secteur offre deux points d'accès depuis le chemin de la Touche Garnie : la route du lotissement et un chemin privé plus à l'Ouest

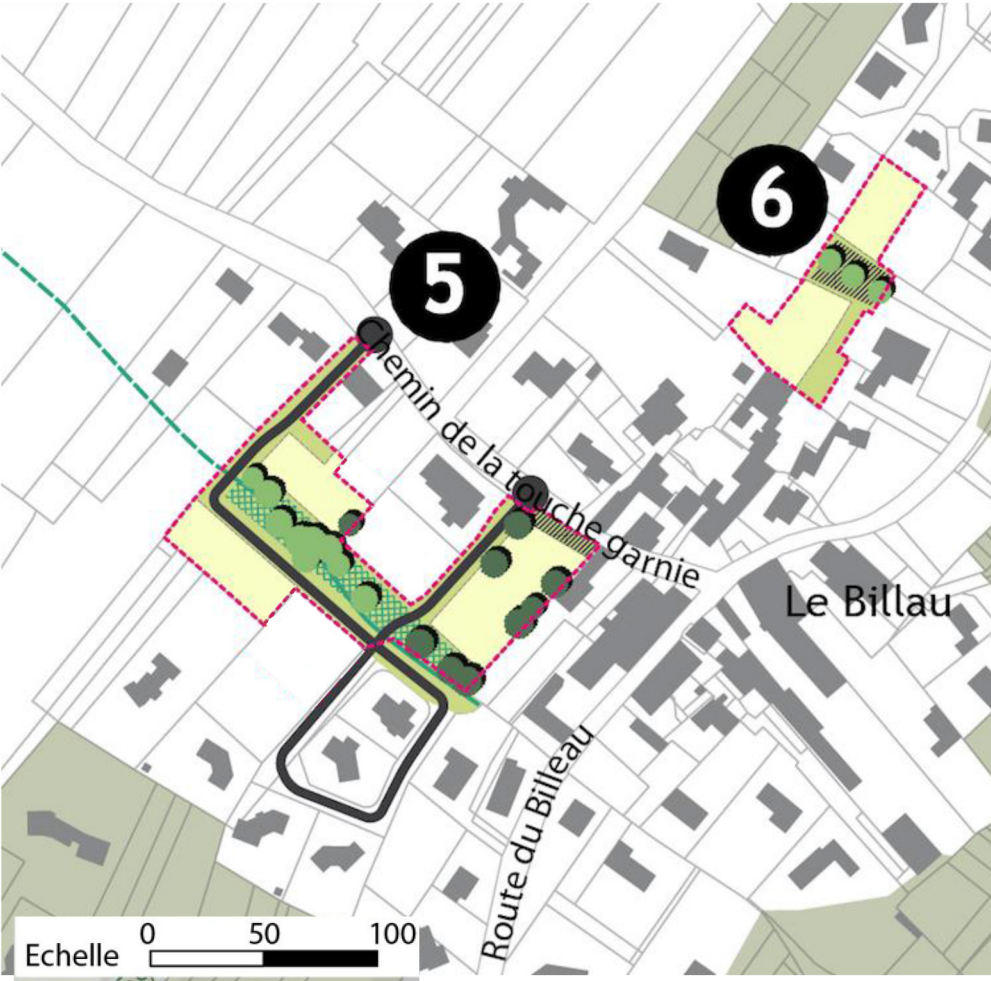
Il réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes permettant de créer une boucle d'accès

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une topographie marquée (combe agricole) avec une déclivité Nord-Sud.

Le talweg de la combe est marqué par un fossé d'écoulement des eaux pluviales et un bassin de rétention clôturé.

L'urbanisation de ce secteur devra s'inscrire en cohérence avec la topographie du site et intégrer les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

5 Secteur de la Touche Garnie	Classement (règlement graphique) AU	Superficie : 6700 m²
Schéma d'aménagement	Programmation urbaine	
	Ratio d'espaces publics : 25 % Taille moyenne de lots : 650 m² Nombre indicatif de logements à produire : 7 Part de logements sociaux : 25 % (soit 2 unités) Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Forme urbaine attendue : Quartier résidentiel associant habitat individuel, habitat intermédiaire type maisons jumelées et petit collectif.	
	Aménagement, voirie et équipements	
	Création d'une boucle de desserte à partir de la voirie du lotissement Aménagement d'une coulée verte arborée intégrant les ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales en partie basse du site Aménagement de stationnements en partie haute du site, le long du chemin de la Touche Garnie	
	Principes d'intégration paysagère	
	Préservation ou renouvellement des arbres fruitiers et des frênes existants. Plantation d'arbres associés aux milieux humides en accompagnement de la coulée verte.	

6 Secteur du Billeau

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

2449 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Breuillet, à proximité du hameau du Billeau, dans un secteur résidentiel.

Cet ensemble parcellaire composé de jardins a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Desserte et accès

Un projet de construction est en cours sur les parcelles 1101, 1102 et 1103. Il prévoit un accès via un chemin de desserte existant situé sur la parcelle 1629.

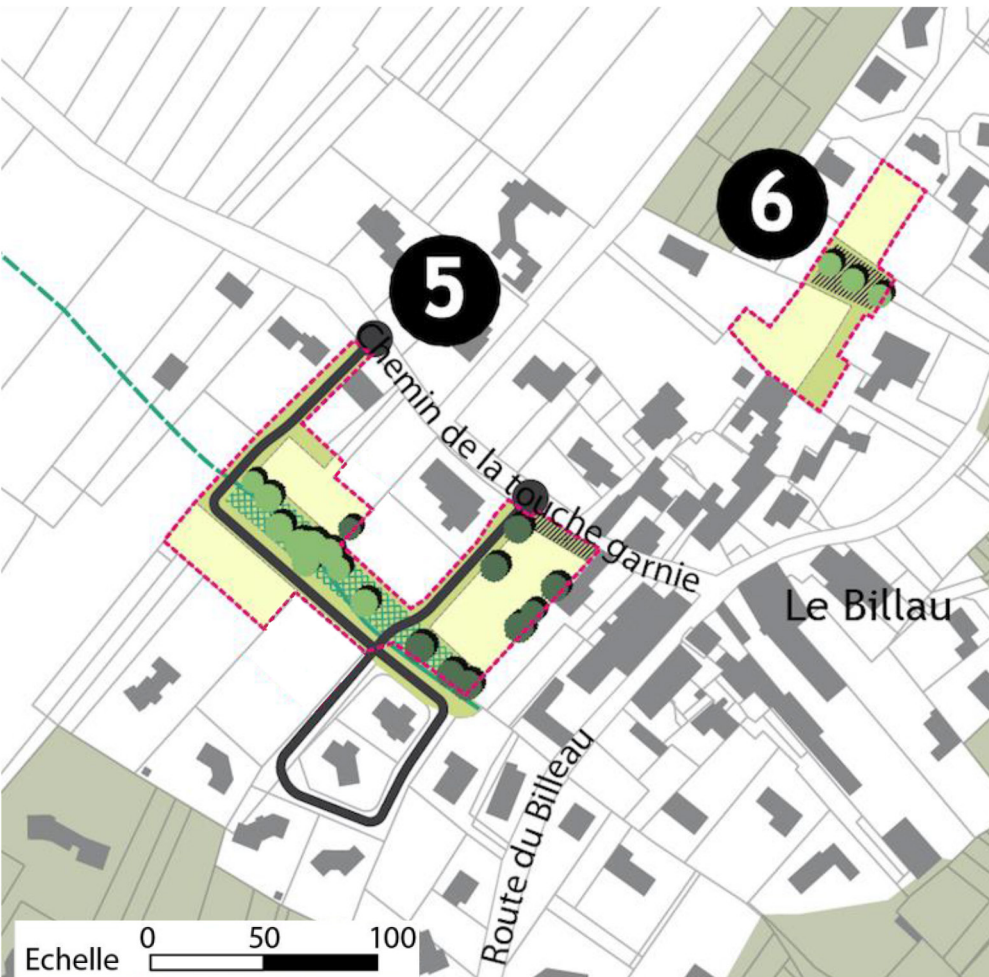
Le secteur visé se situe à l'arrière des parcelles en projet. La desserte pourra être réalisée par prolongement du chemin d'accès.

Le secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une topographie peu marquée. Sa déclivité naturelle est probablement orientée vers l'Ouest.

Du fait de sa faible superficie, l'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu de gestion des eaux pluviales.

6 Secteur du Billeau	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	2449 m ²
Schéma d'aménagement	Programmation urbaine	
	Ratio d'espaces publics : 25 % Taille moyenne de lots : 650 m² Nombre indicatif de logements à produire : 3 Part de logements sociaux : 25 % (soit 0 unités) Typologies de logements : Logements individuels Forme urbaine attendue : impasse résidentielle associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes.	
	Aménagement, voirie et équipements	
	Création d'une voie d'accès en impasse avec placette de manœuvre aménagée.	
	Principes d'intégration paysagère	
	Plantation d'arbres en accompagnement des espaces de stationnement.	

7 Secteur des Grands Prades

Classement (règlement graphique)

AU

UB

Superficie :

4758 m²

3534 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur des Grands Prades se situe au Nord-Ouest du village de Breuillet, à proximité du hameau de Théon, en deuxième ligne d'une urbanisation linéaire qui a suivi les routes des Grands Prades, du Billeau et l'Allée des Petites Grêles.

Actuellement utilisé comme terrain de culture vivrière (potager, verger, prairie) par les propriétaires, cet ensemble parcellaire très fragmenté et partiellement boisé constitue un potentiel de densification à maîtriser afin d'optimiser son urbanisation.

Les parcelles boisées situées à sa périphérie font l'objet d'un classement en EBC. Les lisières en contact avec le site sont à préserver ainsi que les essences forestières et quelques arbres fruitiers présents sur la parcelle.

Desserte et accès

Le secteur constitue une enclave assez difficile d'accès. Les points de desserte suivants sont à valoriser dans le cadre de l'aménagement du secteur :

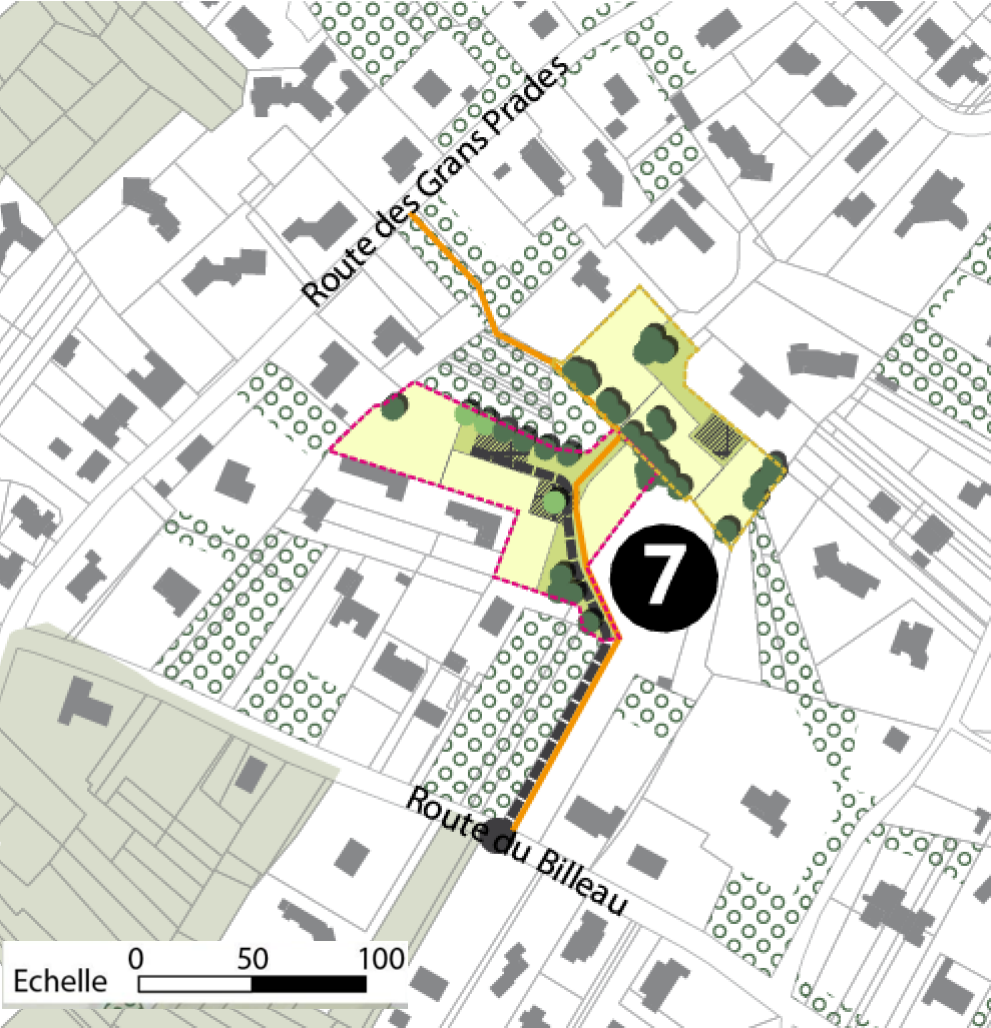
- ❖ Accès véhicules des parcelles classées en zone UB par la route des Grands Prades au Nord (lotissement)
- ❖ Liaison piétonne traversante doublée d'un accès véhicules en impasse entre la Route des Grands Prades et la Route du Billeau (à travers les EBC)

Ce secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes et des possibilités de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.

Topographie et gestion des EP

Le terrain est situé sur un point haut du village. Il présente une topographie peu marquée. Sa déclivité naturelle est orientée vers le Nord

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

7 Secteur des Grands Prades	Classement (règlement graphique)	AU	UB
	Superficie :	4758 m ²	3534 m ²
Schéma d'aménagement	Programmation urbaine		
	Ratio d'espaces publics : 25 % Taille moyenne de lots : 650 m² Nombre minimum de logements à produire : 10 Part de logements sociaux : 25 % (soit 2 unités) Typologies de logements : Logements individuels Forme urbaine attendue : impasse résidentielle associant maisons individuelles et/ou maisons jumelées ou mitoyennes dans un environnement boisé préservé		
	Aménagement, voirie et équipements		
	Création d'une voie d'accès en impasse avec placettes de manœuvre aménagées pour desservir les groupes de parcelles. Point d'apport volontaire des containers individuels à prévoir à l'entrée du secteur.		
	Principes d'intégration paysagère		
	Densification modérée autorisant la préservation des arbres existants compatibles avec le projet ou remplacement à l'identique. Plantation d'arbres en accompagnement des espaces de circulation et de stationnement.		

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Ce secteur se situe au Nord de la RD14, à proximité du hameau du Magarin.

Les parcelles boisées situées à l'Est du secteur font l'objet d'un classement en EBC. Les bosquets existants sont à préserver ainsi que les essences forestières présentes sur la parcelle (chênes) afin de maintenir des continuités écologiques.

Desserte et accès

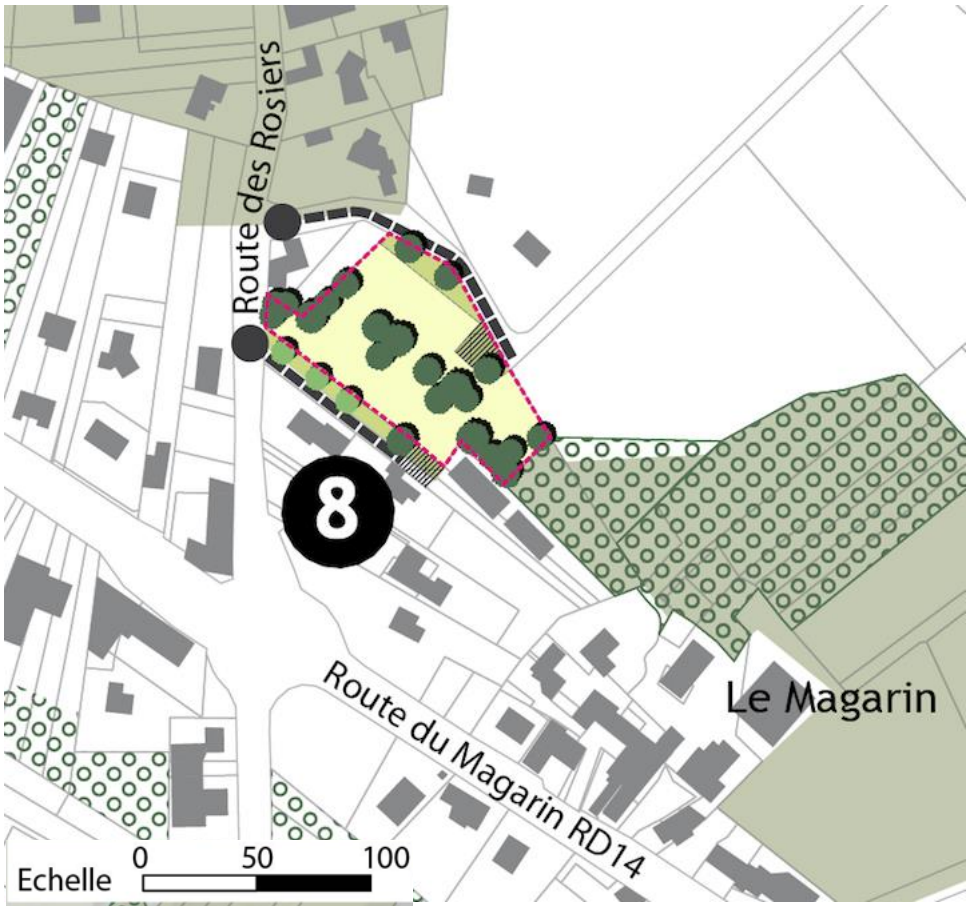
Le secteur est desservi par deux voies d'accès existantes et ne nécessite aucune création de voirie supplémentaire.

Il réunit ainsi des conditions de desserte optimales.

Topographie et gestion des EP

Le terrain est situé sur un point haut du village.

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

8 Secteur du Magarin	Classement (règlement graphique) AU
	Superficie : 5140 m²
Schéma d'aménagement	Programmation urbaine
	Ratio d'espaces publics : 10 % Taille moyenne de lots : 650 m² Nombre minimum de logements à produire : 7 Part de logements sociaux : 25 % (soit 1 unité) Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Forme urbaine attendue : impasse résidentielle associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes dans un environnement boisé préservé
	Aménagement, voirie et équipements
	Aménagement de placettes de manœuvre et de stationnement sur les dessertes existantes.
	Principes d'intégration paysagère
	Maintien des essences forestières. Plantation d'arbres en accompagnement des espaces de circulation et de stationnement.

9 Secteur du cimetière	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	12 202 m²
Localisation	Photographies	
		
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix	Desserte et accès	
Ce terrain en partie sous maîtrise foncière communale se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Breuillet, à l'arrière du cimetière, dans un environnement boisé très attractif. Les franges boisées sont à préserver ainsi que les essences forestières présentes sur la parcelle (chênes).	Le secteur est desservi au Nord par la Route de Guillaumine et au Sud par la Route du Candé. La proximité du centre-bourg offre également l'opportunité à long terme de créer une liaison piétonne vers la place Lipowski. Ce secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes et des possibilités de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.	
	Topographie et gestion des EP	
	Terrain plat présentant un léger dévers orienté sud-ouest > nord-est L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.	

Classement (règlement graphique)

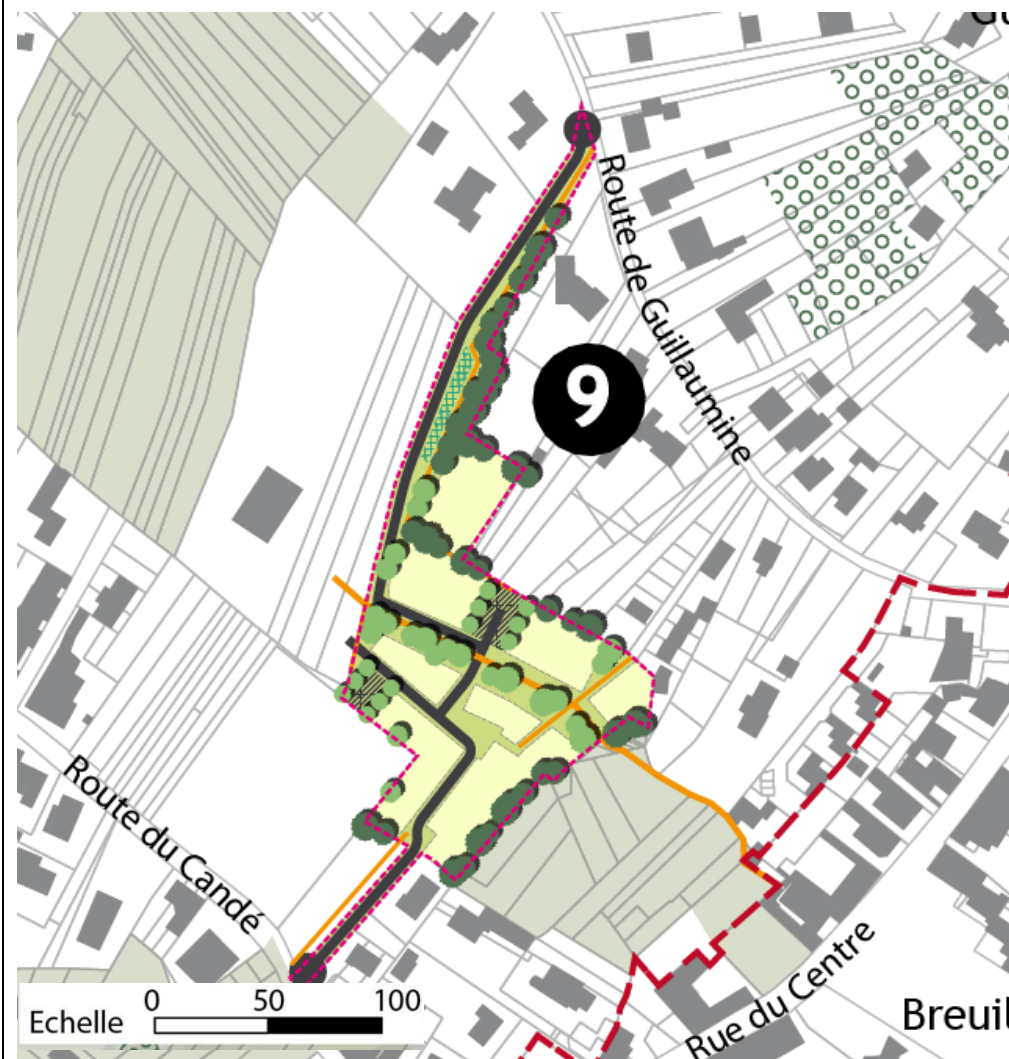
AU

Superficie :

12 202 m²

Schéma d'aménagement

Programmation urbaine



Ratio d'espaces publics : 30 %

Taille moyenne de lots : 250 m²

Nombre minimum de logements à produire : 42

Part de logements sociaux : 35 % (soit 31 unités)

Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Forme urbaine attendue : Logements intermédiaires et logements collectifs au sein d'un quartier boisé traversé par une coulée verte.

Aménagement, voirie et équipements

Création d'une desserte traversante Nord-Sud, entre la route de Guillaumine et la route du Candé. Cette desserte devra anticiper les possibilités de mutation futures du secteur.

Aménagement d'une coulée verte arborée en partie centrale intégrant des petits équipements de quartier (aire de jeux, tables de pique-nique, terrain de pétanque...)

Aménagement de noues en accompagnement des voies d'accès en partie Nord.

Principes d'intégration paysagère

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction de leur état phytosanitaire. Aussi, l'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

10 Secteur de la Champagne	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	4641 m ²
Localisation	Photographies	
	   	
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix	Desserte et accès	
Le secteur se situe à proximité du centre-bourg de Breuillet, le long de la route du Vinet. Les parcelles boisées situées au Sud font l'objet d'un classement en EBC. Les franges boisées sont à préserver ainsi que les essences forestières présentes sur la parcelle, afin de maintenir des continuités écologiques.	Le secteur offre la possibilité de boucler le chemin de la Champagne sur la route du Vinet. La proximité des secteurs 11 et 12 offre également l'opportunité de créer une liaison piétonne à travers vers le centre-ville. Ce secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes et des possibilités de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.	
	Topographie et gestion des EP	
	Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers l'Est. L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.	

10 Secteur de la Champagne

Classement (règlement graphique)

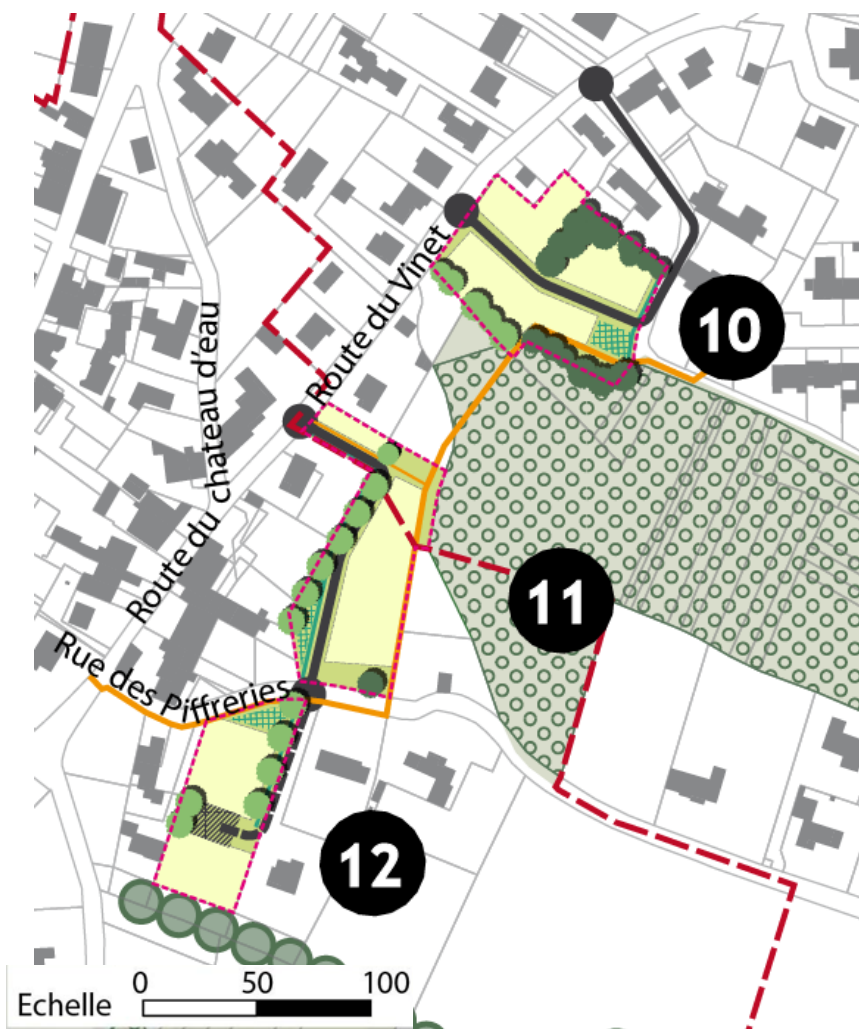
AU

Superficie :

4641 m²

Schéma d'aménagement

Programmation urbaine



Ratio d'espaces publics : 25 %

Taille moyenne de lots : 450 m²

Nombre minimum de logements à produire : 8

Part de logements sociaux : 50 % (soit 4 unités)

Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Forme urbaine attendue : Quartier résidentiel associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes dans un environnement boisé préservé

Aménagement, voirie et équipements

Aménagement d'une boucle de desserte entre la route de la Champagne et la route du Vinet afin de pouvoir envisager une circulation à sens unique.

Aménagement d'une circulation douce prolongeant le chemin de la Champagne vers les secteurs 11 et 12 et le centre-bourg.

Principes d'intégration paysagère

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction de leur état phytosanitaire. Aussi, l'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

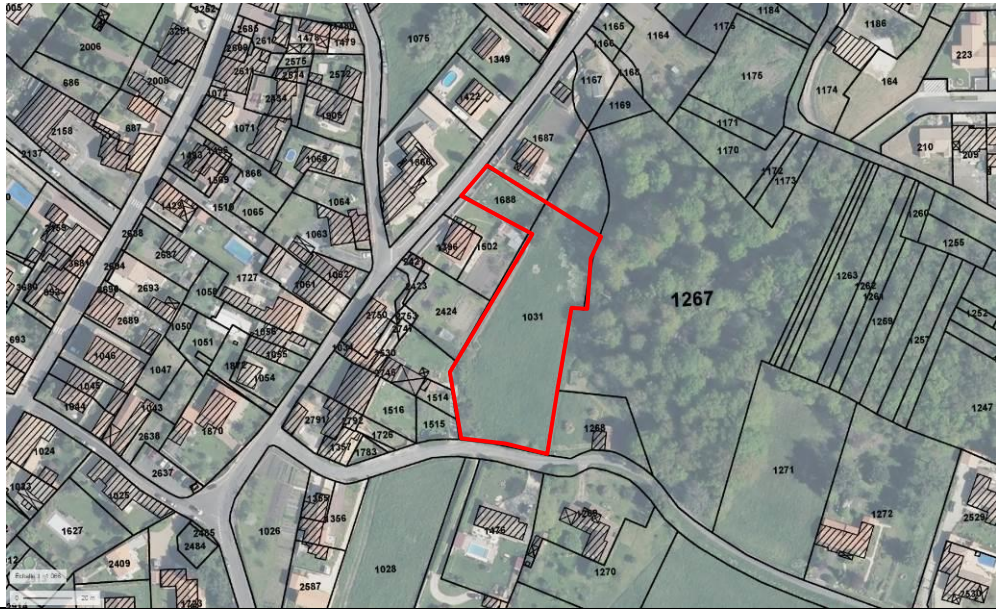
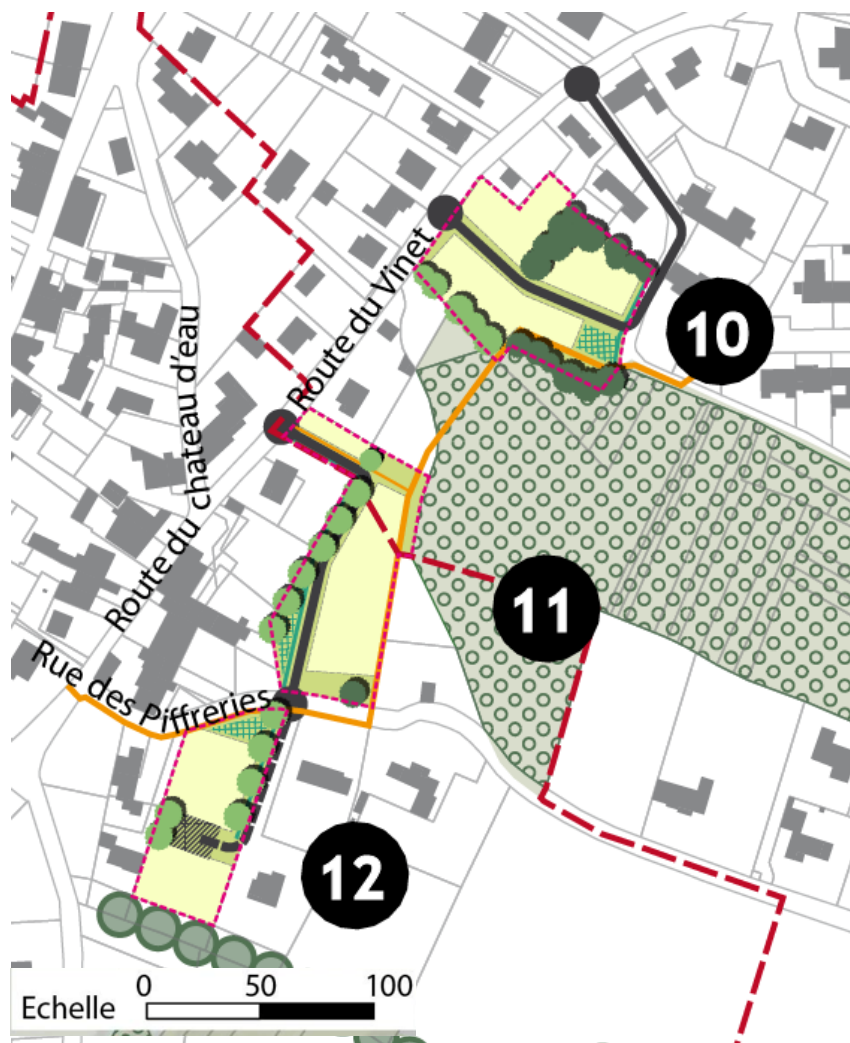
11 Secteur des Piffrieres Nord	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	3958 m ²
Localisation	Photographies	
		
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix	Desserte et accès	
Le secteur se situe à proximité du centre-bourg de Breuillet, le long de la route du Vinet. Il est adossé à des parcelles boisées qui font l'objet d'un classement en EBC. Les lisières sont à préserver ainsi que les essences forestières présentes sur la parcelle, afin de maintenir des continuités écologiques.	Le secteur offre la possibilité d'un accès traversant entre la route du Vinet à l'Ouest et la rue des Piffrieres au Sud. La proximité des secteurs 10 et 12 offre également l'opportunité de créer une liaison piétonne vers le centre-ville. Ce secteur réunit ainsi des conditions de desserte satisfaisantes et des possibilités de liaisons douces stratégiques à l'échelle du village.	
	Topographie et gestion des EP	
	Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers l'Est. L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.	

Schéma d'aménagement

Programmation urbaine



Ratio d'espaces publics : 25 %

Taille moyenne de lots : 600 m²

Nombre minimum de logements à produire : 5

Part de logements sociaux : 50 % (soit 2 unités)

Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Forme urbaine attendue : Habitat intermédiaire et/ou habitat collectif

Aménagement, voirie et équipements

Aménagement d'une boucle de desserte à sens unique entre la route du Vinet et la rue des Piffrieres afin de réduire les emprises de chaussée et les surfaces imperméabilisées.

Aménagement d'une circulation douce prolongeant celle du secteur 10 jusqu'à la rue des Piffrieres.

Principes d'intégration paysagère

Maintien d'un recul de construction le long de la rue des Piffrieres (perspective paysagère)

Plantation d'arbres en accompagnement des circulations et des espaces de stationnement.

12 Secteur des Piffrieres Sud	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	2758 m ²
Localisation	Photographies	
		
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix	Desserte et accès	
Le secteur se situe immédiatement au sud du secteur 11, de l'autre côté de la rue des Piffrieres, entre deux parcelles déjà bâties. En raison de sa localisation stratégique, il a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle, afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.	La parcelle offre la possibilité de créer un accès mutualisé avec la parcelle 2826 située à l'Est afin de réduire les surfaces imperméabilisées.	
	Topographie et gestion des EP	
	Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers l'Est. L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.	

12 Secteur des Piffrieres Sud

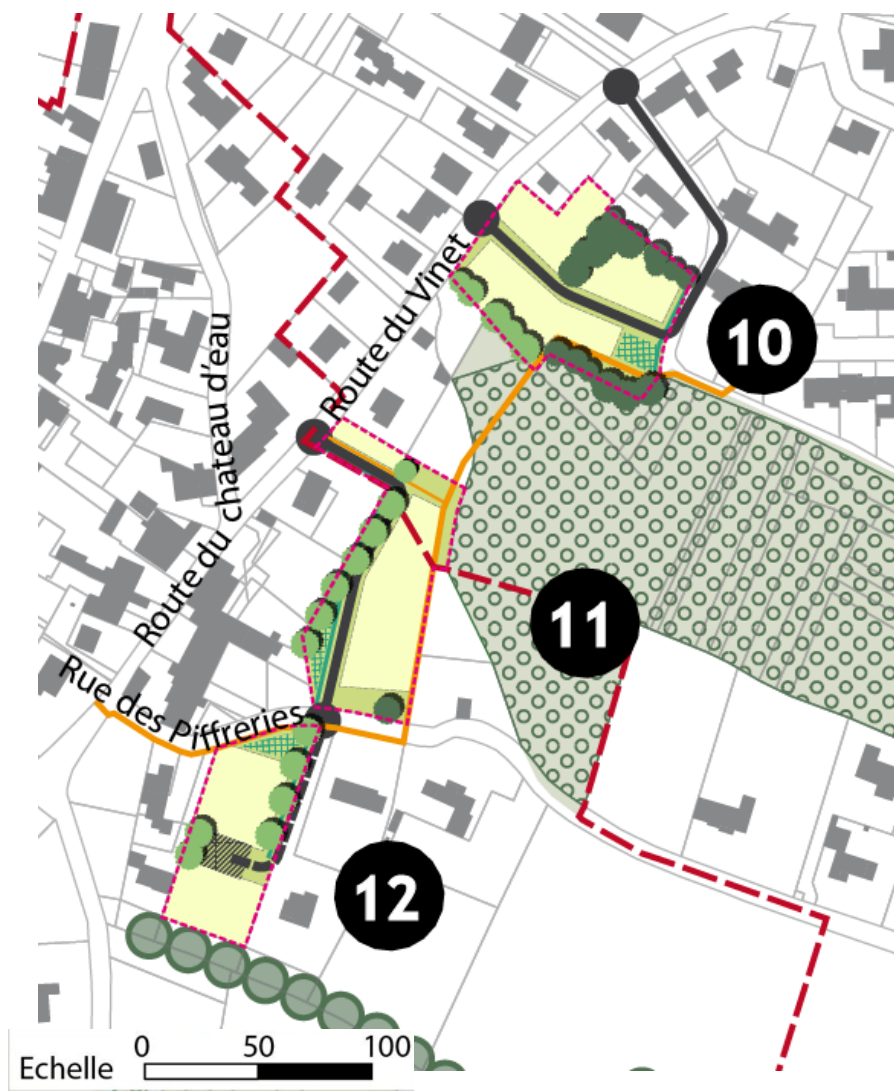
Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

2758 m²

Schéma d'aménagement



Programmation urbaine

Ratio d'espaces publics : 25 %

Taille moyenne de lots : 600 m²

Nombre minimum de logements à produire : 3

Part de logements sociaux : 50 % (soit 1 unité)

Typologies de logements : Logements individuels

Forme urbaine attendue : Quartier résidentiel associant maisons individuelles et maisons jumelées ou mitoyennes dans un environnement boisé préservé

Aménagement, voirie et équipements

Création d'une voie d'accès en impasse avec placette de manœuvre aménagée. Point d'apport volontaire des containers individuels à aménager Rue des Piffrieres, à l'entrée du secteur.

Principes d'intégration paysagère

Plantation d'arbres en accompagnement des espaces de stationnement.

13 Secteur de l'Arboretum

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

13 470 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur de l'Arboretum est sous maîtrise communale et se situe à proximité immédiate du centre bourg, au sud de la Route de l'Eglise.

Cette parcelle sous maîtrise foncière communale accueille aujourd'hui un terrain de basket-ball et quelques arbres. Elle constitue un potentiel de développement particulièrement stratégique dans un cadre boisé attractif.

Desserte et accès

La parcelle est aujourd'hui accessible par un chemin débouchant sur la route de l'Eglise.

La perspective d'un développement urbain nécessite un élargissement de cet accès pour concilier les fonctions de parc urbain et de quartier d'habitation.

Un emplacement réservé a été mis en place au Nord de la zone afin d'élargir l'accès.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers le Sud.

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

14 Secteur de l'Eglise

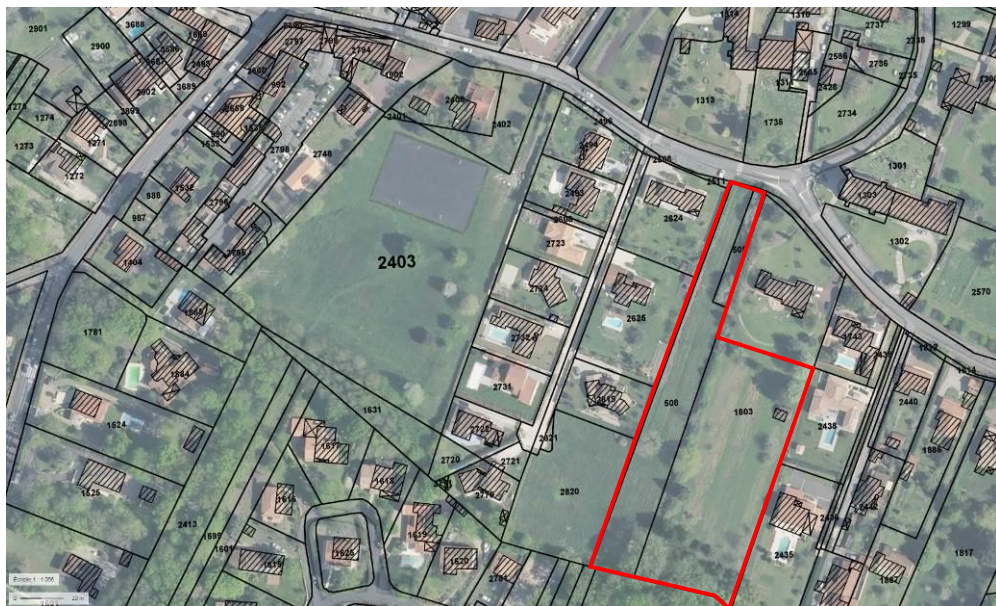
Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

9030 m²

Localisation



Photographies



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur de l'église se situe à proximité du centre bourg, au sud de la route de l'Eglise, entre deux lotissements.

Constitué d'une grande prairie et d'un fond de jardin, il a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle, afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Bien qu'étant situé en dehors du périmètre de protection des Monument Historiques, son urbanisation devra s'inscrire en cohérence avec la proximité de ce patrimoine.

Desserte et accès

Le secteur est accessible depuis la route de l'Eglise.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers le Sud.

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

14 Secteur de l'Eglise

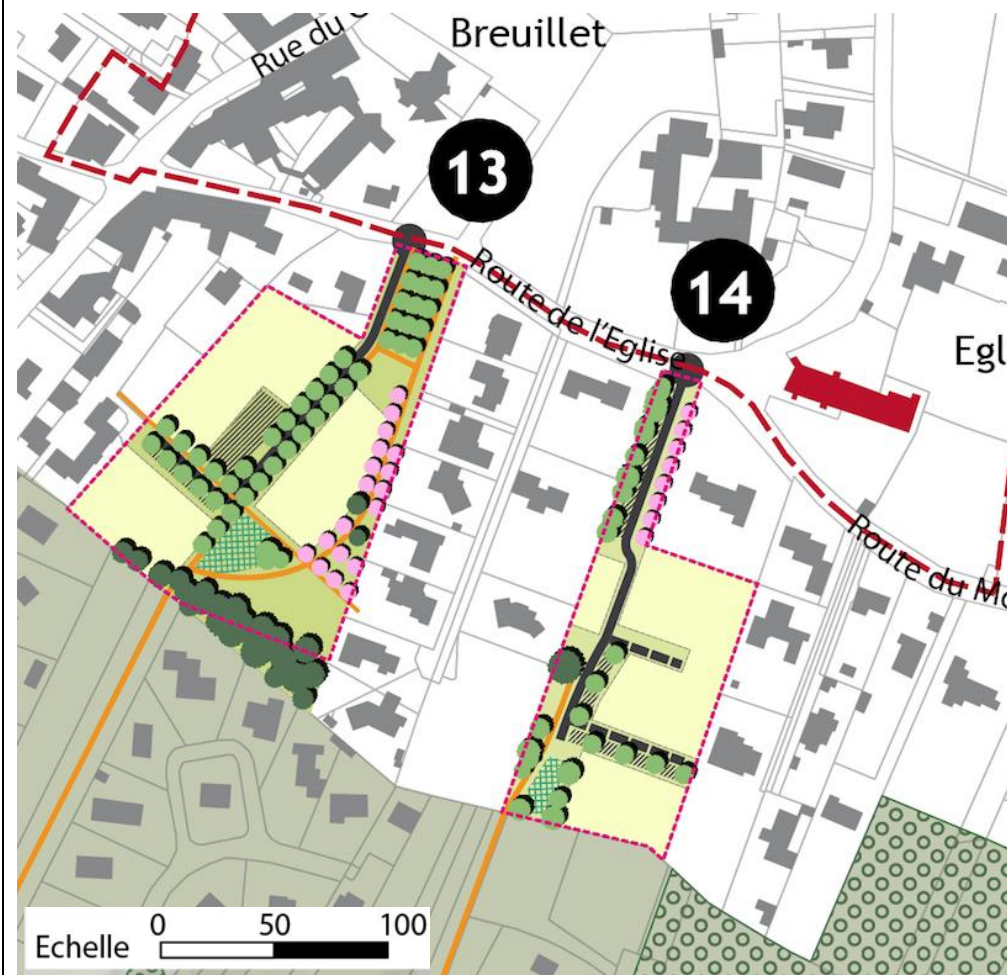
Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

9030 m²

Schéma d'aménagement



Programmation urbaine

Ratio d'espaces publics : 25 %

Taille moyenne de lots : 450 m²

Nombre minimum de logements à produire : 15

Part de logements sociaux : 75 % (soit 11 unités)

Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Forme urbaine attendue : Logements intermédiaires organisés en quéreux et logements collectifs

Aménagement, voirie et équipements

Création d'une voie d'accès en impasse avec placettes de manœuvre aménagées en quéreux.

Points d'apport volontaire des containers individuels à implanter sur la voie de desserte principale ;

Aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales en partie sud de la parcelle.

Possibilité d'aménagement d'une liaison piétonne à préserver en fond d'îlot.

Principes d'intégration paysagère

Préservation du chêne remarquable en limite de parcelle

Aucune construction en partie Nord du site / Aménagement de places de stationnement

Plantation d'arbres en accompagnement des circulations et des espaces de stationnement

15 Secteur du Prieuré	Classement (règlement graphique)	AU
	Superficie :	3 781 m ²
Localisation	Photographies	
	 	
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix	Desserte et accès	
Le secteur du Prieuré se situe à proximité du centre bourg, au sud de la route de l'Eglise, entre deux secteurs urbanisés. En raison de sa localisation stratégique, il a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle, afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD. Bien qu'étant situé en dehors du périmètre de protection des Monument Historiques, son urbanisation devra s'inscrire en cohérence avec la proximité de ce patrimoine.	La parcelle est aujourd'hui accessible depuis la route de l'Eglise et desservie en profondeur par une voie privée.	
	Topographie et gestion des EP	
	Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers le Sud. L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.	

15 Secteur du Prieuré

Classement (règlement graphique)

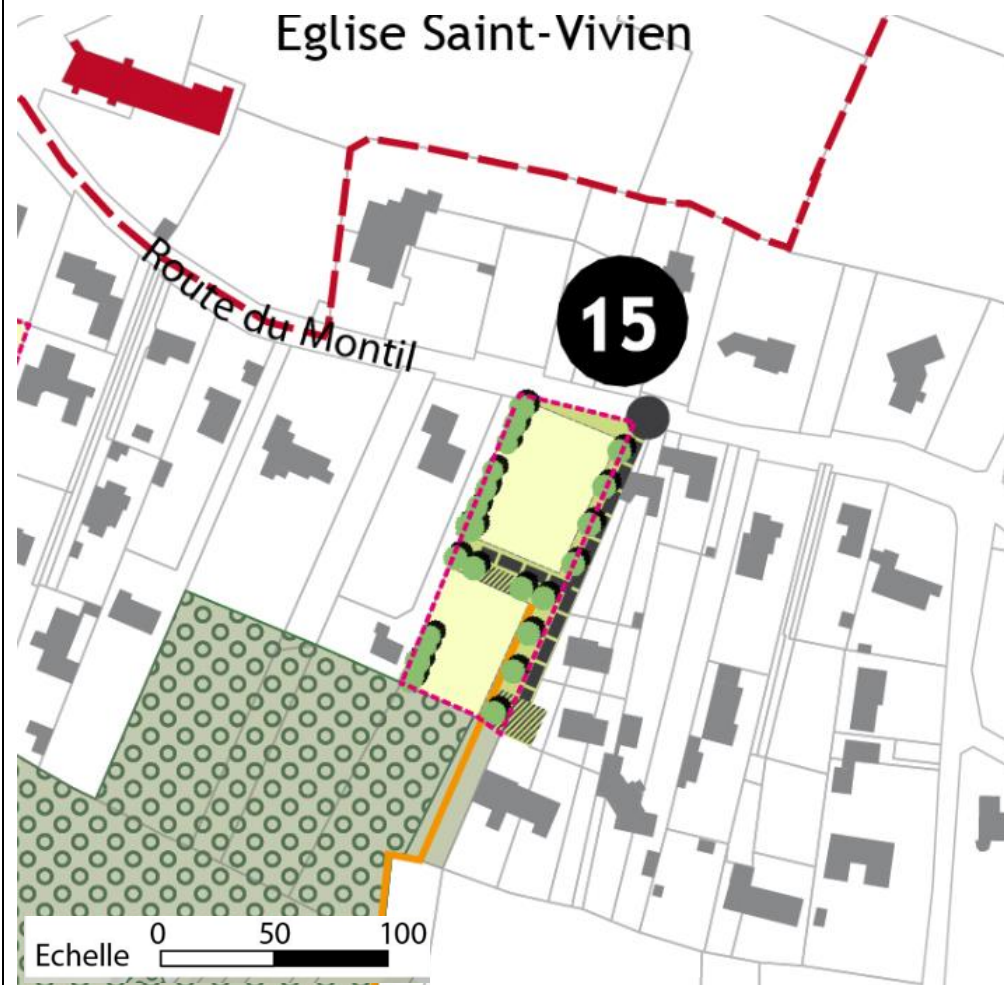
AU

Superficie :

3 781 m²

Schéma d'aménagement

Programmation urbaine



Ratio d'espaces publics : 20 %

Taille moyenne de lots : 450 m²

Nombre minimum de logements à produire : 7

Part de logements sociaux : 75 % (soit 5 unités)

Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Forme urbaine attendue : Logements intermédiaires organisés en quereux et logements collectifs

Aménagement, voirie et équipements

Création d'une voie d'accès en impasse

Placette de manœuvre intégrant le stationnement et les équipements collectifs (point d'apport volontaire des containers individuels...)

Possibilité d'aménagement d'une liaison piétonne à préserver en fond d'îlot.

Principes d'intégration paysagère

Plantation d'arbres en accompagnement des espaces de stationnement.

16	Secteur de Taupignac	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie :	3 897 m ²
Localisation		Photographies	
			
Présentation du secteur, objectifs et justification des choix		Desserte et accès	
Le secteur 16 se situe dans la frange Nord du village de Taupignac.		Accès par la voie privée du lotissement « Le clos du Moulin »	
		Topographie et gestion des EP	
		Le terrain présente une topographie peu marquée. Sa déclivité naturelle est orientée vers le nord. Du fait de sa faible superficie, l'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu fort de gestion des eaux pluviales.	

16 Secteur de Taupignac

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie :

3 897 m²

Schéma d'aménagement

Programmation urbaine



Ratio d'espaces publics : 25 %

Taille moyenne de lots : 650 m²

Nombre minimum de logements à produire : 4

Part de logements sociaux : 25 % (soit 1 unité)

Typologies de logements : Logements individuels

Forme urbaine attendue : maisons individuelles et/ou maisons jumelées

Aménagement, voirie et équipements

Création d'une voie d'accès en impasse

Placette de manœuvre intégrant le stationnement et les équipements collectifs (point d'apport volontaire des containers individuels...)

Principes d'intégration paysagère

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction de leur état phytosanitaire. Aussi, l'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

Plantation d'arbres en accompagnement des espaces de circulation et de stationnement.

